LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR du Grand Sudbury

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- Dans le Grand Sudbury, le taux d'inoccupation des appartements a augmenté, passant de 2,7 %, en octobre 2012, à 3,4 %, à pareil mois en 2013.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe s'est accru de 1,4 %.
- Les faibles taux hypothécaires ont favorisé l'acquisition de propriétés résidentielles et ont exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Figure 1

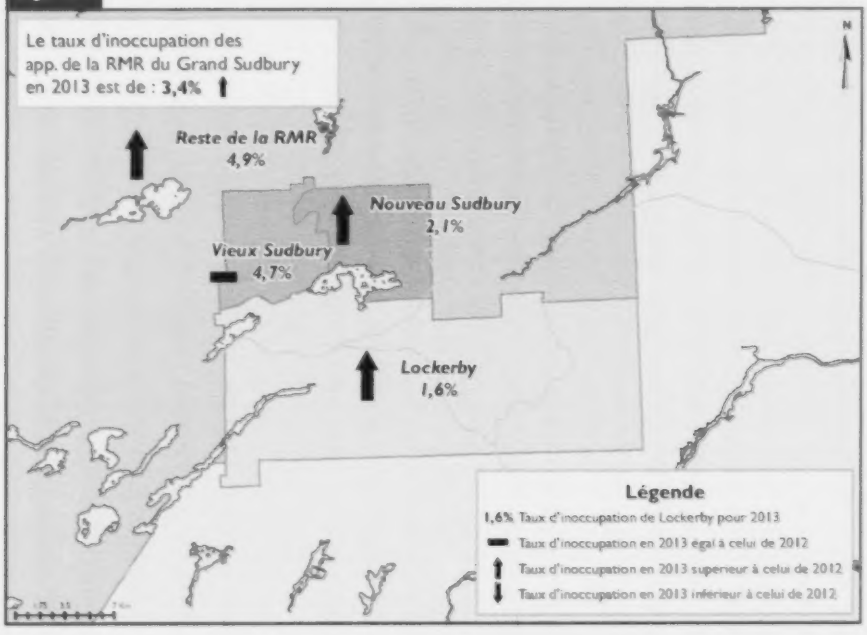


Table des matières

1 Faits saillants

2 Aperçu du marché

2 Facteurs agissant sur la demande

3 Facteurs agissant sur l'offre

5 Carte des zones d'enquête

6 Description des zones d'enquête

7 Tableaux du rapport sur le marché locatif

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Aperçu du marché

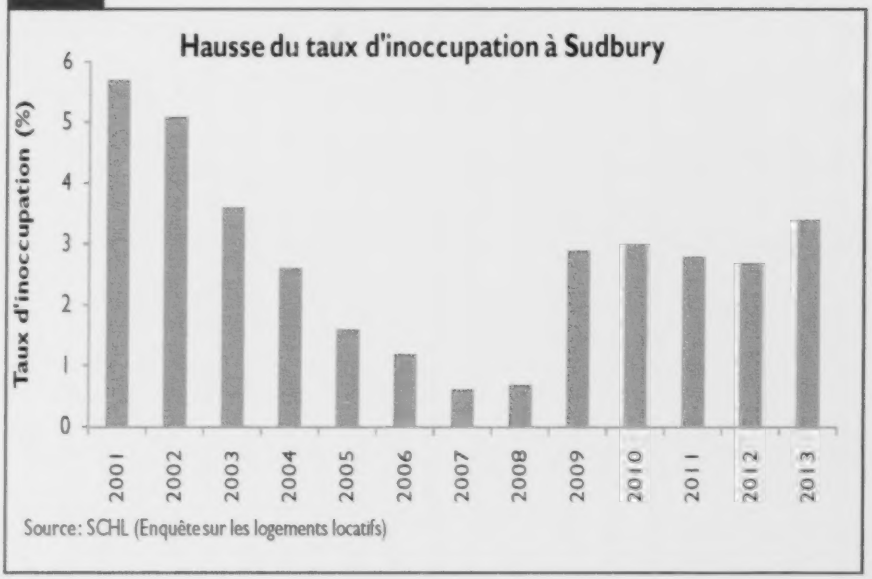
Le taux d'inoccupation augmente légèrement

Les ménages de Sudbury disposent maintenant d'un plus grand choix sur le marché locatif. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'automne 2013, le taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs d'initiative privée de trois logements ou plus a augmenté dans le Grand Sudbury : il est passé de 2,7 %, en 2012, à 3,4 %, cette année, soit à son plus haut niveau de la décennie. Par conséquent, sur un total de 34 régions métropolitaines de recensement (RMR), Sudbury se retrouve parmi les dix qui affichent les plus hauts taux d'inoccupation au pays.

Le taux de disponibilité est une mesure particulièrement intéressante pour les gestionnaires immobiliers, car il englobe non seulement les unités vacantes, mais aussi les unités occupées qui se libéreront sous peu. Dans le Grand Sudbury, ce taux s'est fixé à 4,7 % en 2013; il s'était établi à 3,9 % l'an dernier.

Les pressions à la hausse qui se sont exercées sur le taux d'inoccupation sont attribuables à des facteurs qui relèvent tant de l'offre que de la demande. Du côté de la demande, les hausses prévues des taux d'intérêt semblent avoir encouragé certains ménages à accéder à la propriété plus tôt qu'ils ne l'auraient fait normalement. De plus, l'emploi a régressé chez les 15 à 24 ans. Du côté de l'offre, la faiblesse des taux hypothécaires et la décélération du prix moyen de revente peuvent avoir favorisé l'accession à la propriété. Tous ces facteurs conjugués se sont traduits par une hausse du taux d'inoccupation dans le Grand Sudbury.

Figure 2



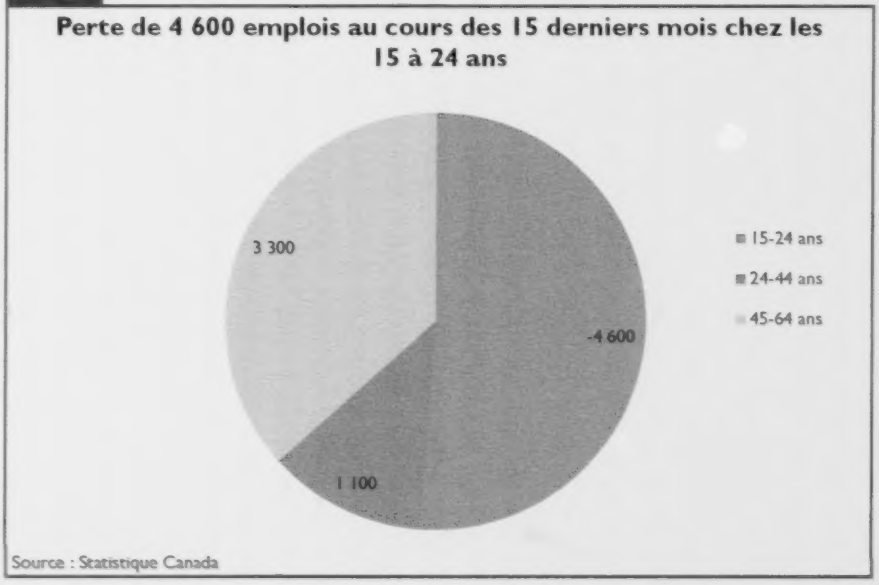
Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Facteurs agissant sur la demande

L'emploi diminue chez les jeunes

La diminution de l'emploi chez les jeunes est probablement à l'origine de la baisse de la demande sur le marché locatif, les données ayant montré que celle-ci est procyclique. Au cours des 15 derniers mois, 4 600 emplois ont été perdus chez les 15 à 24 ans du Grand Sudbury. Toutefois, le nombre d'actifs a diminué sensiblement dans la même proportion durant la période. Il semblerait donc que les jeunes quittent la région ou se retirent carrément du marché du travail, ce

Figure 3



Source : Statistique Canada

qui se traduit par une stabilité du chômage dans ce groupe d'âge.

Le solde migratoire régresse

Le départ des jeunes travailleurs a eu une incidence sur la demande de logements locatifs. À cela s'ajoute la croissance négative de la migration nette globale enregistrée depuis 2009 dans le Grand Sudbury, ce qui continue d'exercer des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation. Les pertes subies à l'échelle nationale ont en outre été beaucoup plus grandes que les gains réalisés au niveau international. Enfin, la baisse des prix des produits de base, le ralentissement de la croissance dans le secteur minier ainsi que les meilleures perspectives d'emploi ailleurs au pays et à l'étranger favorisent l'émigration, tout particulièrement chez les jeunes.

Facteurs agissant sur l'offre

L'univers des appartements locatifs n'a pas subi de variation significative sur le plan statistique

Dans le Grand Sudbury, l'univers des appartements locatifs n'a pas subi de variation significative sur le plan statistique. Entre juin 2012 et juin 2013, il s'est ajouté 125 unités sur le marché des appartements construits expressément pour être donnés en location. De plus, certains logements ont été temporairement retirés du parc locatif et d'autres ont été réintroduits, pour diverses raisons (pour cause de conversions, par exemple). L'offre globale s'est donc maintenue au même niveau que l'an dernier. Une analyse par catégorie de logement locatif révèle toutefois que le nombre de logements de une chambre et de trois chambres a baissé cette année, tandis que celui des unités de deux chambres a augmenté. La plus forte hausse du pourcentage de logements vacants a donc été relevée dans la catégorie des logements de deux chambres, le taux d'inoccupation y étant monté de 2 % en 2012 à 3,7 % cette année.

La demande d'appartements de une chambre progresse

Une analyse des taux d'inoccupation par catégorie de logements révèle que les appartements de une chambre sont les plus populaires. La chute du pourcentage d'unités vacantes dans les logements de une chambre et de trois chambres confirme que la demande se polarise sur ces catégories. En effet, la demande est forte dans les appartements de trois chambres – elle provient des ménages qui souhaitent une grande superficie et sont prêts à en assumer les frais – et dans les unités de une chambre. Pendant ce temps, la demande d'appartements de deux chambres a régressé.

Hausse négligeable des loyers

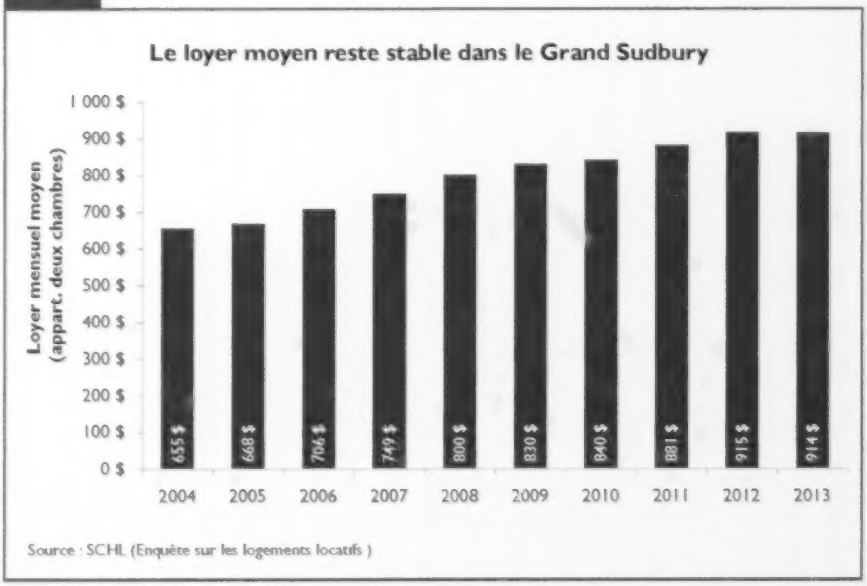
Dans le Grand Sudbury, le loyer moyen est demeuré essentiellement inchangé en 2013. L'an dernier, il avait augmenté de 4,8 %. Cette stabilité des loyers est observée dans toutes les catégories d'appartements, ce qui indique que les propriétaires bailleurs n'ont pas été en mesure de majorer les loyers.

Les grands immeubles neufs ont la cote

L'âge et la taille des immeubles demeurent des éléments importants dans l'ensemble de la RMR. Les plus grands immeubles de la région affichent des taux d'inoccupation inférieurs à la moyenne sur le marché.

De même, l'attrait qu'exercent les immeubles de construction récente ne

Figure 4



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

se dément pas. De façon générale, les immeubles bâtis avant 1959 accusent un plus haut taux d'inoccupation. Toutefois, le pourcentage d'appartements vacants dans les immeubles construits après 1990 a fortement augmenté : il est monté de 1,2 % en 2012 à 2,9 % cette année. Il demeure malgré tout inférieur au taux d'inoccupation moyen relevé dans l'ensemble des appartements construits expressément pour être donnés en location.

Taux d'inoccupation selon le sous-marché

Dans le Grand Sudbury, le secteur le plus recherché par les locataires est celui de Lockerby (zone 1). Il a en effet affiché un taux d'inoccupation de 1,6 % en 2013, en légère hausse par rapport à son niveau de 2012 (1,3 %). Cette popularité est attribuable à la présence de grands immeubles neufs. Ce secteur sud du Grand Sudbury attire aussi davantage de locataires en raison de la rareté des logements locatifs de construction récente sur le marché. Il a par ailleurs affiché un taux de disponibilité de 2,4 % cette année, le plus bas de toutes les zones qui constituent la RMR du Grand Sudbury.

La popularité relative du secteur de Lockerby – comme en témoignent les bas taux d'inoccupation et de disponibilité – se traduit par un loyer moyen plus élevé que celui des autres zones du Grand Sudbury, et ce, dans toutes les catégories d'appartements.

Note explicative concernant les enquêtes de la SCHL sur les marchés locatifs primaire et secondaire

L'Enquête sur les logements locatifs (ELL) et l'Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) réalisées par la SCHL portent uniquement sur les immeubles d'initiative privée.

Le marché locatif primaire englobe les unités autonomes situées dans des immeubles qui renferment au moins trois logements autonomes et dont la principale vocation est d'héberger des locataires. L'ELL vise ce marché; elle menée par la SCHL dans tous les centres de 10 000 habitants ou plus.

Le marché locatif secondaire englobe les copropriétés et les autres types de logements locatifs autonomes non visés par l'ELL. Deux enquêtes de la SCHL portent sur ce marché : celle sur les copropriétés données en location et celle sur les immeubles où moins de trois unités autonomes sont offertes en location. Ces enquêtes sont réalisées, ensemble ou séparément, dans certains centres au pays.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2012	oct. 2013
Abbotsford	4,2	3,2
Barrie	2,0	3,0
Brantford	3,5	2,9
Calgary	1,3	1,0
Edmonton	1,7	1,4
Gatineau	3,3	5,1
Grand Sudbury	2,7	3,4
Guelph	1,4	1,9
Halifax	3,0	3,2
Hamilton	3,5	3,4
Kelowna	4,0	1,8
Kingston	1,7	2,3
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	2,9
London	3,9	3,3
Moncton	6,7	9,1
Montréal	2,8	2,8
Oshawa	2,1	2,1
Ottawa	2,5	2,9
Peterborough	2,7	4,8
Québec	2,0	2,3
Regina	1,0	1,8
Saguenay	2,0	2,8
Saint John	9,7	11,4
Saskatoon	2,6	2,7
Sherbrooke	5,0	5,3
St. Catharines-Niagara	4,0	4,1
St. John's	2,8	3,2
Thunder Bay	1,1	2,6
Toronto	1,7	1,6
Trois-Rivières	5,2	5,1
Vancouver	1,8	1,7
Victoria	2,7	2,8
Windsor	7,3	5,9
Winnipeg	1,7	2,5
Tous les centres	**2,6**	**2,7**

RMR du Grand Sudbury
N
Wahnapitei
Greater Sudbury
Whitefish Lake
ZONES
01 - Lockerby
02 - Nouveau Sudbury
03 - Vieux Sudbury
04 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 2 8 12

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE GRAND SUDBURY	
Zone 1	**Lockerby :** Englobe tous les secteurs au sud du lac Ramsey.
Zone 2	**Nouveau Sudbury :** Comprend le Nouveau Sudbury et le quartier de Minnow Lake.
Zone 3	**Vieux Sudbury :** Comprend les secteurs West End, Gatchell et Copper Cliff.
Zones 1-3	**Ville de Sudbury**
Zone 4	**Reste de la RMR :** Englobe Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden et Onaping Falls.
Zones 1-4	**RMR du Grand Sudbury**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété, selon les sous-secteurs (copropriétés)
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury/Grand Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1	1,0	6,1	1,8	1,2	1,0	1,7	0,9	0,0	1,3	1,6
Zone 2	0,8	4,3	1,6	1,6	1,4	2,0	0,8	2,3	1,4	2,1
Zone 3	**	2,5	4,1	3,9	3,7	5,7	**	**	4,3	4,7
Ville de Sudbury (zones 1-3)	3,2	3,5	3,0	2,7	2,2	3,5	5,0	2,5	2,7	3,1
Zone 4	5,8	5,5	5,2	**	1,0	4,7	**	**	2,2	4,9
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)	**3,5**	**3,7**	**3,2**	**2,9**	**2,0**	**3,7**	**4,5**	**3,3**	**2,7**	**3,4**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury/Grand Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1	614	655	870	873	1 039	1 042	1 229	1 182	979	981
Zone 2	637	649	798	804	913	927	1 054	1 072	867	880
Zone 3	548	536	680	674	858	865	946	929	760	762
Ville de Sudbury (zones 1-3)	584	583	747	752	931	935	1 046	1 046	847	852
Zone 4	513	534	623	628	836	810	946	925	784	773
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)	**575**	**579**	**737**	**741**	**915**	**914**	**1 027**	**1 021**	**838**	**841**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury/Grand Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1	98	98	872	872	1 512	1 512	177	178	2 659	2 660
Zone 2	169	171	743	741	1 439	1 434	132	130	2 483	2 476
Zone 3	429	426	1 857	1 845	2 057	2 043	193	188	4 536	4 502
Ville de Sudbury (zones 1-3)	696	695	3 472	3 458	5 008	4 989	502	496	9 678	9 638
Zone 4	61	59	293	289	1 027	1 064	128	126	1 509	1 538
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)	**757**	**754**	**3 765**	**3 747**	**6 035**	**6 053**	**630**	**622**	**11 187**	**11 176**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury/Grand Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1	1,0	6,1	3,1	2,3	1,2	2,5	2,1	0,5	1,9	2,4
Zone 2	4,2	7,2	2,4	2,1	2,0	3,8	0,8	5,9	2,2	3,7
Zone 3	**	3,3	6,7	4,9	4,6	6,9	**	**	6,3	5,8
Ville de Sudbury (zones 1-3)	5,1	4,7	4,9	3,6	2,8	4,7	**	4,7	4,0	4,3
Zone 4	**	5,5	**	5,8	2,3	6,9	4,1	**	3,4	6,8
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)	**5,4**	**4,8**	**5,0**	**3,8**	**2,7**	**5,1**	****	**5,5**	**3,9**	**4,7**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury/Grand Sudbury

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13
Zone 1	1,9	6,2	7,5	++	4,9	++	**	++	5,8	++
Zone 2	12,2	++	6,1	1,1	4,5	2,5	**	++	4,9	1,9
Zone 3	**	++	**	++	4,0	++	++	++	4,8	++
Ville de Sudbury (zones 1-3)	**	++	5,5	++	4,4	1,5	5,0	++	5,1	++
Zone 4	++	**	4,8	++	3,2	++	**	++	2,9	**
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)	**	++	**5,5**	++	**4,2**	**1,4**	**5,6**	++	**4,8**	++

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury/Grand Sudbury

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)										
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	0,0	4,2	4,9
1940 à 1959	**	**	5,7	4,6	4,2	**	**	**	4,6	5,8
1960 à 1974	4,0	6,9	2,1	1,6	1,0	2,3	**	2,1	1,7	2,3
1975 à 1989	0,0	3,2	3,0	3,0	1,7	2,1	3,1	3,3	2,1	2,5
1990 ou après	0,0	0,0	1,9	0,9	1,1	3,6	0,0	0,0	1,2	2,9
Tous les immeubles	3,5	3,7	3,2	2,9	2,0	3,7	4,5	3,3	2,7	3,4

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury/Grand Sudbury

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)										
Avant 1940	567	530	646	628	754	811	906	920	689	705
1940 à 1959	515	520	655	654	792	797	929	917	711	712
1960 à 1974	573	598	770	782	885	890	1 033	1 037	836	848
1975 à 1989	619	640	863	833	1 019	997	1 288	1 222	956	931
1990 ou après	662	654	851	849	979	983	1 117	1 077	955	956
Tous les immeubles	575	579	737	741	915	914	1 027	1 021	838	841

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury/Grand Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)										
3 à 5 unités	**	0,0	**	**	**	**	**	**	3,6	5,6
6 à 19 unités	5,0	4,5	5,1	4,3	3,4	4,5	**	**	4,2	4,6
20 à 49 unités	0,9	**	1,2	2,5	2,3	2,2	2,4	2,6	1,9	2,6
50 à 99 unités	2,1	4,1	1,8	0,9	1,0	3,0	0,0	2,6	1,3	2,5
100 unités et +	0,0	0,0	1,4	0,9	0,7	0,6	0,9	0,0	1,0	0,7
Tous les immeubles	3,5	3,7	3,2	2,9	2,0	3,7	4,5	3,3	2,7	3,4

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury/Grand Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)										
3 à 5 unités	509	508	627	622	793	807	961	918	735	730
6 à 19 unités	533	551	676	685	834	834	919	967	752	765
20 à 49 unités	622	633	759	745	950	925	1 046	1 051	879	861
50 à 99 unités	626	635	846	855	1 042	1 043	1 267	1 220	946	952
100 unités et +	**	**	896	887	1 002	1 017	1 078	1 090	968	973
Tous les immeubles	575	579	737	741	915	914	1 027	1 021	838	841

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Greater Sudbury/Grand Sudbury

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1	**	0,0	2,0	5,0	0,7	3,3	1,3	1,7	1,0	0,7
Zone 2	**	4,8	1,8	2,5	1,7	2,3	0,4	2,4	1,4	0,5
Zone 3	**	**	5,6	4,6	2,7	3,1	3,4	5,1	**	**
Ville de Sudbury (zones 1-3)	**	5,8	4,4	4,1	1,9	2,8	1,3	2,5	0,9	0,6
Zone 4	0,6	**	3,3	6,6	1,9	**	-	-	**	**
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)	**3,6**	**5,6**	**4,2**	**4,6**	**1,9**	**2,6**	**1,3**	**2,5**	**1,0**	**0,7**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Greater Sudbury/Grand Sudbury

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)										
Moins de 600 $	**	3,4	**	**	**	0,0	**	**	3,6	2,3
600 à 699 $	2,1	2,0	**	**	**	0,5	**	0,0	5,0	4,3
700 à 799 $	**	4,8	3,9	2,4	3,0	3,4	0,0	**	3,4	2,9
800 à 899 $	**	**	1,7	2,6	2,7	**	**	**	2,4	5,9
900 à 999 $	**	**	1,1	1,0	1,8	3,5	**	**	1,6	3,4
1000 $ et +	**	**	3,8	2,4	1,7	2,7	5,3	2,9	2,5	2,7
Toutes les fourchettes	3,5	3,7	3,2	2,9	2,0	3,7	4,5	3,3	2,7	3,4

[1]Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

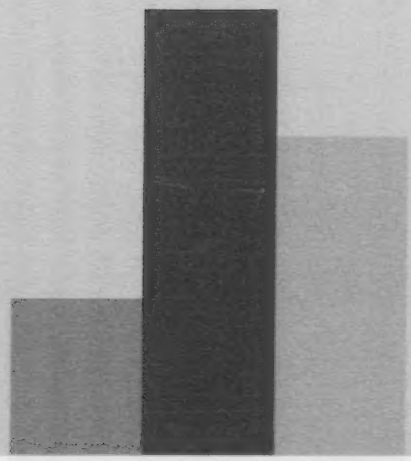
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

65782_2013_A01